



**GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM**  
Ostalbkreis

**UNTERSCHNEIDHEIM-WÖSSINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"WÖSSINGEN I"**

Textliche Festsetzungen



**FUCHS & PARTNER GbR**

**Beratende Ingenieure BDB-VBI**

Hohenstaufenstraße 28 73479 Ellwangen Telefon 07961 / 98 81 - 0

---

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

zum Bebauungsplan "Wössingen I"  
in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. d. Fassung vom 27.08.1997 und BauNVO i. d. Fassung vom 23.01.1990)

---

### 1 BAULICHE NUTZUNG

#### 1.1 ART DER NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(§ 4 BauNVO)

1.12 Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.13 Öffentliche und private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.13 Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

1.2 AUSNAHMEN  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß  
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§§ 16 - 21 a BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 BAUWEISE  
(§ 22 BauNVO)

Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig.

3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan durch Pfeile festgelegten Haupt-  
firstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten. Ab-  
weichungen können in beiden Richtungen bis zu 5  
Grad zugelassen werden.  
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht  
betroffen.

4 NEBENANLAGEN UND GARAGEN  
(§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den, der Erschließungsstraße zugewandten,  
nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Ne-  
benanlagen im Sinne v. § 14 Abs. 1 und § 23  
Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen; mit Ausnahme  
von Einfriedungen entsprechend den bauord-  
nungsrechtlichen Vorschriften unter Abschnitt B.

5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND  
ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden  
als Ausgleich für den Eingriff in Landschaft und  
Natur die festgesetzten grünordnerischen Maß-  
nahmen entsprechend der Plandarstellung  
durchgeführt.

6 PFLANZGEBOT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch gleichartige zu ersetzen.

7 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte - wie im Plan dargestellt) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

8 LEITUNGSRECHT  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung queren (20 KV-Leitung), umfassen den Schutzstreifen mit einer Breite von 15.0m und werden zugunsten der UJAG Ellwangen belastet

9 HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN UND DER GEBÄUDE

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten. Wie im Plan eingetragen sind die festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen über N.N. zwingend. (Abweichungen von + / - 30 cm sind zulässig.)

*hinzugeben*

<b>B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN</b>	
(§ 74 LBO i. d. Fassung vom 08.08.1995 und § 9 Abs. 4 BauGB i. d. Fassung vom 01.12.1986)	
1	<p><b>GEBÄUDEHÖHEN</b> (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)</p> <p>bei Z = II <span style="float: right;">max. 3,75 m</span></p> <p>Jeweils im Mittel gemessen von festgesetzter Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.</p>
2	<p><b>AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN</b> (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)</p> <p>Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis max. 1,50 m und Abgrabungen bis max. 0,50 m zugelassen. Lassen sich die vorgeschriebenen Höhen nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall auch größere Höhen zugelassen werden. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnlichem erfolgen, sondern muß durch Böschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 vorgenommen werden. Ausnahmsweise können Trockenmauern bis h = 0,80 m zugelassen werden.</p>
3	<p><b>DACHFORM UND DACHNEIGUNG</b> (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>entsprechend den Einschrieben im Plan.</p> <p>Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind zugelassen. Die geschlossene Wirkung des Daches darf nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten dürfen 2/3 und Dacheinschnitte 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen waagrecht gemessen zum Hausgrund des Giebels 2,50 m entfernt sein.</p>
4	<p><b>GARAGEN UND NEBENANLAGEN</b></p> <p>sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann. Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.</p>
5	<p><b>ÄUSSERE GESTALTUNG</b> (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Die Dächer sind mit rot bis rotbraunen Ziegel oder Betondachsteinen zu decken. Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Gestaltung der Außenseiten zu vermeiden.</p>
6	<p><b>EINFRIEDUNGEN</b> (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)</p> <p>an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune hinter 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen, höchstens 0,80 m hoch.</p>
7	<p><b>STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN</b> (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)</p> <p>sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine usw.). Auf den Privatgrundstücken müssen je Wohnung mind. 1,5 Stellplätze angelegt werden.</p>

8 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Die Regenwasserrückhaltung ist in Form von Zisternen auf den Grundstücken herzustellen. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 2,5 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Die Zisternen sind so zu gestalten, daß sie sich selbständig entleeren und somit ein erneuter Regen aufgefangen werden kann.

Gießwasserbehälter sind separat oder in Kombination mit der Zisterne herzustellen.